



Sitzungsniederschrift der Gemeindevertretung Selent

vom 14.09.2023 im Selenter Hof, 24238 Selent

Beginn: 19.00 Uhr - Ende: 21.25 Uhr

Anwesend:

Bürgermeisterin Sabine Tenambergen
(als Vorsitzende)

GV Lars-Oke Berwald
GV Tobias van Bruinehsen
GV Nils Dittkuhn
GV René Hendricks
GV Susanne Herfort
GV Kristina König
GV Ulrich Köpke
GV Udo Petersen
GV Bernd Schönberg
GV Michael Seefried

b) nicht stimmberechtigt

LVB Manfred Aßmann, Protokollführer

Gäste: Herr Wobken, Treurat & Partner
Frau Dr. Hamidovic-Baumgarten, TING
Frau Keller, PLW
Herr Schönberg, PLW

Bürger/-innen: 5

Presse: ./.

Es fehlte:

a) entschuldigt:

Grund:

b) unentschuldigt

GV Norbert Petersen

GV Anke van Hasenhorst-Lehmkuhl

Die Mitglieder der **Gemeindevertretung Selent** waren durch Einladung vom **04.09.2023** auf **Donnerstag**, den **14.09.2023** zu **19.00 Uhr** unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen worden. Tag, Zeit und Ort der Sitzung sowie die Tagesordnung waren öffentlich bekannt gegeben worden. Die Vorsitzende stellte bei Eröffnung der Sitzung fest, dass gegen die ordnungsgemäße Ladungsfrist Einwendungen nicht erhoben wurden. Die Gemeindevertretung war nach der Anzahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig.

Tagesordnung

1. Eröffnung der Sitzung und Genehmigung der Tagesordnung
2. Einwohnerfragestunde
3. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 15.06.2023
4. Informationen zu alternativen Wärmekonzepten – Berichterstatter Simon Wobken
Antrag der CDU-Fraktion
5. Beratung und Beschlussfassung über das Bauvorhaben Kieler Straße 23-25 der PLW Projekte GmbH, Neubau Wohnanlage Sozialer Wohnungsbau – Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans
6. Beratung und Beschlussfassung zum Projekt der Wohnungsgenossenschaft Fleur de Selent eG – Befreiung von den Auflagen aus § 6 Zif.II Nr. 5 des Kaufvertrages
7. Fortführung Lärmaktionsplan – Beratung und Beschlussfassung
8. Weiteres Vorgehen OEK Selent - Beratung
9. Berichte der Ausschussvorsitzenden und der Bürgermeisterin
10. Verschiedenes

Nach Vorlesung der Tagesordnung wurden folgende Einwendungen erhoben bzw. Ergänzungen und Dringlichkeitsanträge von der Bürgermeisterin eingebracht:

Neu: TOP 11 Grundstücksangelegenheit – Fläche Edeka-Parkplatz, Umsetzung der Beschlüsse vom 16.02.2023

Die Verhandlungen fanden in öffentlicher Sitzung statt. Zu Tagesordnungspunkt 11 war die Öffentlichkeit ausgeschlossen.

1. Eröffnung der Sitzung und Genehmigung der Tagesordnung

Frau Bürgermeisterin Sabine Tenambergen begrüßt die Gäste, Frau Dr. Hamidovic-Baumgarten von Fa. TING, Frau Keller und Herrn Schönberg von Fa. PLW, Herrn Wobken von Fa. Treurat & Partner, die Bürgerinnen und Bürger sowie die Gemeindevertretung und stellt fest, dass die Gemeindevertretung nach der Zahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig ist und eröffnet die Sitzung. Die Tagesordnung ist frist- und formgerecht zugegangen. Die vorliegende ergänzte Tagesordnung wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: *11 Ja-Stimmen*

Der TOP 11 Grundstücksangelegenheit – Fläche Edeka-Parkplatz, Umsetzung der Beschlüsse vom 16.02.2023 wird gem. § 35 GO unter Ausschluss der Öffentlichkeit beraten.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen

2. Einwohnerfragestunde

Ein Bürger erkundigt sich nach den Stand Parkplatz EDEKA / Linden.
Das Thema steht heute im nichtöffentlichen Teil zur Beratung an.

Derselbe Bürger erkundigt sich nach einem öffentlichen Defibrillator in der Gemeinde.
LVB Aßmann teilt mit, dass es einen im Foyer des Amtes gibt. Außerhalb der Öffnungszeiten sei er leider nicht öffentlich zugänglich.
GV Köpke erklärt, man wolle einen öffentlichen Defibrillator im Rahmen der Dorfentwicklung einplanen.

Eine Bürgerin moniert, dass es zu wenig Mülleimer im Ort gibt. Auf Nachfrage, wo diese fehlten, erklärte sie, „Richtung Blumenburg“ und „am Fußweg bei Aldi“.
Bürgermeisterin Tenambergen erklärt, man werde den Wunsch mitnehmen und darüber beraten.

3. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 15.06.2023

Das Protokoll der Gemeindevertretersitzung vom 15.06.2023 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen

4. Informationen zu alternativen Wärmekonzepten – Berichtstatter Simon Wobken - Antrag der CDU-Fraktion

GV Köpke führt in das Thema ein. Auch wenn die Gemeinde aufgrund ihrer Größe nicht unmittelbar verpflichtet sei, eine kommunale Wärmeplanung zu erstellen, sehe er die Notwendigkeit für die Gemeinde, aufgrund des Klimaschutzes und der Energiewende zu handeln. Sie müsse sich Gedanken zur Wärmeversorgung der Häuser machen und sollte im Vorwege möglichst umfangreiche Informationen sammeln. Daher habe er Herrn Wobken als Fachmann gebeten, der Gemeinde einen Überblick zu geben, worauf sie achten muss.

Herr Wobken informiert die Gemeinde per Beamerpräsentation über Handlungsoptionen, gesetzliche Vorschriften und Fördermöglichkeiten. Anschließend werden Fragen beantwortet. Die Folie wird Herr Wobken im Nachgang zur Sitzung zur Verfügung stellen.

Das Thema soll weiter im Bauausschuss beraten werden. Herr Wobken erklärt, dass das Büro T & P auf 2 Jahre ausgelastet sei. Kurzfristig werde man kein Büro mit Kapazitäten für die Erstellung eines Quartierkonzeptes oder eine Wärmeplanung finden. Die Verwaltung wird gebeten 2 – 3 Büros anzufragen.

5. Beratung und Beschlussfassung über das Bauvorhaben Kieler Straße 23-25 der PLW Projekte GmbH, Neubau Wohnanlage Sozialer Wohnungsbau – Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans

Sachverhalt:

Im letzten Bauausschuss am 13.07.2023 wurde das Projekt von Frau Keller und Herrn Schönberg von der Firma PLW Projekte GmbH in einer Präsentation vorgestellt. Dabei handelt es sich um den Entwurf zur Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit sozialer Mietpreisbindung in der Kieler Str. 23-25. Hier sollen ca. 24 Wohneinheiten mit einer Größe von 69 – 85 Quadratmeter entstehen. Der Zugang im Erdgeschoss soll barrierefrei ausgeführt werden. Weiterhin sieht der Plan ca. 37 PKW-Stellplätze vor. Die Energieversorgung erfolgt über Luft-Wärme-Wasserpumpen in Kombination mit einer Photovoltaikanlage. Entsprechende Schallminimierende Einhausungen für die Pumpen sind vorgesehen.

Frau Keller von PLW hat der Gemeinde zur weiteren Beurteilung des Projektes eine Visualisierung gesendet, die per Beamer von ihr vorgestellt wird. Sie erläutert noch einmal das Projekt mit den gewünschten Befreiungsanträgen (Abweichung von der Dachneigung und leichte Überschreitung der GFZ).

Eine Befreiung von der Gebäudehöhe wurde nicht gestellt. Im Bauausschuss war der Wunsch nach einem gewissen Anteil von kleineren Wohnungen geäußert worden. Z.B. für ältere alleinlebende Menschen. Dies wird in den Plänen nun auch berücksichtigt, indem jetzt im Haus A/B zusätzlich 1-Zimmer-Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im EG und im 1.OG eingeplant sind.

Nach kurzer Beratung ergeht folgender

Beschluss:

Für die Umsetzung des vorgestellten Bauvorhabens Kieler Straße 23-25 der PLW Projekte GmbH, Neubau Wohnanlage Sozialer Wohnungsbau werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans erteilt:

1. Abweichung bzw. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Vorgabe zur Ausbildung von Steildächern mit einer Dachneigung von 48-50°:
Abweichende Dachausbildung als flach geneigtes Zeltdach.
2. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der GFZ mit der Obergrenze von 0,6: Überschreitung der GFZ von 0,6 um 0,17 auf 0,77.

Abstimmungsergebnis:

11 Ja-Stimmen

6. Beratung und Beschlussfassung zum Projekt der Wohnungsgenossenschaft Fleur de Selent eG – Befreiung von den Auflagen aus § 6 Zif.II Nr. 5 des Kaufvertrages

Frau Dr. Hamidovic-Baumgarten von Fa. TING erläutert noch einmal das im B-Plan 14 auf der „BFL 2“ geplante genossenschaftliche Wohnprojekt. Es liegt folgender Antrag vor:

Die private Wohngenossenschaft Fleur de Selent eG beabsichtigt im Gebiet des B-Plans 14 der Gemeinde Selent auf Baufeld „BFL 2“ die Errichtung eines Neubaus mit 32 Wohneinheiten (WE), davon 10 WE öffentlich gefördert. Der Kaufvertrag für das Grundstück wurde am 16.6.2023 unterzeichnet.

Gemäß den Vereinbarungen zwischen Verkäuferin, der WIRO Grundbesitz GmbH (Wiro), und der Gemeinde Selent hat die Verkäuferin der Käuferin in diesem Kaufvertrag verschiedene Vorgaben für die Umsetzung des Projekts weitergegeben.

In § 6 Zif.II Nr.5 (siehe vorl. Anlage) geht es um Regelungen zur Beschaffenheit neuen Mietwohnraums im Plangebiet. Konkret ist geregelt:

1. Wohnungen nur zur dauerhaften Nutzung
2. 55% der Flächen als kleinteilige Flächen entsprechend B-Plan
3. Nettokaltmiete bei Erstbelegung max. in Höhe von 11.00,- Euro / m² für 10 Jahre fix.

Für diese Verpflichtungen beantragt die Genossenschaft hiermit Befreiung bzw. Klarstellung, dass sie von der entsprechenden Regelung im Kaufvertrag nicht betroffen ist.

Begründung:

Einzelne der o.g. Auflagen sind im Genossenschaftsprojekt Fleur de Selent eG bereits in ähnlicher Form berücksichtigt, z.B.

- bewohnen die Mitglieder die von Ihnen ausgesuchten Wohnungen selbst, es gibt keine Ferienhausvermietung,
- begründet jedes Mitglied mit seinem Beitritt ein dauerhaftes, in der Regel nicht kündbares Nutzungsverhältnis an einer Wohnung.

Im Hinblick auf die verpflichtende Einhaltung der Auflagen ist aber entscheidend, dass die Genossenschaft Fleur de Selent eG keine Mietwohnungen im klassischen Verständnis schafft, bei dem Eigentümer/Vermieter und Mieter getrennte Akteure mit entsprechend unterschiedlichen wirtschaftlichen Zielen sind.

Die Genossenschaft Fleur des Selent eG hat zum Ziel, ihren eigenen Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum, ein quasi unkündbares Nutzungsrecht an einer Wohnung und eine besondere Form der Gestaltung und Mitbestimmung – gesichert über die Rechtsform einer Genossenschaft - zu bieten. Neben dem gewünschten und besonders geförderten Miteinander wird die soziale Bedeutung durch ca. 1/3 geförderten Wohnraum im Projekt deutlich.

Die Satzung der Genossenschaft sichert diese Ziele dauerhaft ab. Renditeorientierte Vermietung an Dritte ist damit ausgeschlossen.

Die Genossenschaft errichtet die Immobilie, um die Wohnungen an eigene Mitglieder zur Nutzung zu überlassen. Mitglied in der Genossenschaft kann werden, wer die geforderte Einlage (rd. 30% der Herstellungskosten der ausgewählten Wohnung; unterschiedlich bei frei finanzierten und geförderten Wohnungen) erbringt und in der Wohnphase ein Nutzungsentgelt (bei geförderten Wohnungen gedeckelt gem. Förderrichtlinie) zahlt.

Mit dem Beitritt zur Genossenschaft verpflichtet sich das Mitglied zu diesen Leistungen und bekommt im Gegenzug Genossenschaftsanteile und einen Nutzungsvorvertrag für die entsprechende Wohnung.

Einlage und Nutzungsentgelt dienen dazu, die Genossenschaft in die Lage zu versetzen, eine langfristige Finanzierung der Immobilie zu erlangen, diese dann über die Laufzeit zu bedienen, d.h. Zins und Tilgung zu leisten.

Das Modell der Genossenschaft ist damit eine Mischform zwischen Eigentum und Miete, eine Einstufung als „Mietwohnungsbau“ wäre nicht zutreffend, so dass auch Vorgaben für Mietwohnungsbau nicht zur Anwendung kommen sollten.

Frau Dr. Hamidovic-Baumgarten beantwortet im Anschluss weitere Fragen und die Gemeindevertretung berät über den Antrag.

GV Berwald stellt den Antrag, über den Antrag im Bauausschuss zu beraten.

Bürgermeisterin Tenambergen entgegnet, dass der Bauausschuss bereits am 13.07. darüber beraten hatte und stellt den Antrag zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: 2 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen, 3 Stimmenenthaltungen

Damit ist der Antrag zur Verweisung in den Bauausschuss abgelehnt.

Nach weiterer Beantwortung von Fragen und Beratung ergeht folgender

Beschluss:

Das Projekt der Wohnungsgenossenschaft Fleur de Selent eG wird von den Auflagen aus § 6 Ziffer II Nr. 5 des Kaufvertrags befreit.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen, 2 Stimmenthaltungen

7. Fortführung Lärmaktionsplan – Beratung und Beschlussfassung

LVB Aßmann erläutert, dass der Lärmaktionsplan alle 5 Jahre fortgeschrieben wird. Die Verwaltung hat darin neu aufgenommen, dass die Gemeinde Selent für die Ortsdurchfahrt Selent das Tempolimit 30 beantragt.

Gemäß §§ 47d Abs. 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bis zum Sommer 2024 unter Mitwirkung der Öffentlichkeit die bestehenden Lärmaktionspläne zu überprüfen und zu überarbeiten.

Geplante Maßnahmen zur Lärminderung für die nächsten fünf Jahre:

kurzfristig

1. zur Verbesserung der Einhaltung der gebotenen Richtgeschwindigkeit in der Ortslage Selent wird ein Geschwindigkeitsmessgerät zur Einhaltung der gebotenen Richtgeschwindigkeit in der Ortsdurchfahrt und Einsatz an wechselnden Position entlang der B202 besorgt.
2. die Gemeinde Selent beantragt für die Ortsdurchfahrt Selent das Tempolimit 30.
3. neue Strategie?

mittelfristig:

1. neue Strategie?

langfristig:

1. die Gemeinde Selent setzt bei der Aufstellung weiterer B-Pläne bzw. B-Planänderungen passiven Schallschutz (Einbau von Schallschutzfenstern) zur Lärmreduzierung fest
2. neue Strategie?

Da sich weiterer Beratungsbedarf hinsichtlich neuer Strategien ergibt, z.B. im Bereich des Ortsausgangs Höhe Wehdenweg, eine Bedarfsampel im Übergang zur Bushaltestelle einzurichten, soll der TOP im Bauausschuss weiter beraten werden.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung verweist den TOP Fortführung Lärmaktionsplan – Beratung und Beschlussfassung in den nächsten Bauausschuss.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen

8. Weiteres Vorgehen OEK Selent - Beratung

Bürgermeisterin Tenambergen befürwortet als 1. Maßnahme die Unterbringung der Sportler, damit an der Schule der gesetzliche Anspruch auf Ganztagsbetreuung ab 2026 in einer baulich zu erweiternden Offenen Ganztagschule umgesetzt werden kann.

GV Köpcke spricht sich für die Ortskernumgestaltung aus.

Auch GV Herfort sieht in der Ortskernumgestaltung ein zentrales Thema.

GV Hendricks hält eine Grundsatzausprache im Bauausschuss über das Sportlerheim für wichtig. Was ist für die Sportler wichtig? Als 2. Thema sieht er das Dorfgemeinschaftshaus oder die Umgestaltung des Dorfplatzes.

GV Berwald sieht das Thema Mobilität im Vordergrund, möchte Fördermöglichkeiten nutzen und Referenten zum Thema einladen.

GV Köpcke sieht dies in Kombination mit Fahrradstellplätzen.

Zum nächsten Bauausschuss sollen Referenten eingeladen werden, um das weitere Vorgehen zu beraten. Vorgeschlagen werden Frau Ulrike Schrabback und Frau Lena Possehl.

9. Berichte der Ausschussvorsitzenden und der Bürgermeisterin

Bürgermeisterin Tenambergen teilt mit:

- Dank an Kristina König für die Fotos
- Dank an Bernhard Grapatin für die Vorbereitung und Durchführung der Seniorenfahrt
- Das Konzept Blumenburg geht bundesweit an den Start. Es sind drei weitere Standorte geplant. Die Auslastung ist mit 68 Patienten sehr gut. 1 Zimmer ist als Reserve immer freigehalten. Es arbeiten rund 100 Personen auf der Burg.
- Die Ausschreibung für den Ausbau der letzten 5% des Glasfasernetzes war erfolgreich. Der Auftrag ist vergeben. Selent gehört zum BA 2. Der Bau wird wahrscheinlich 2024 stattfinden. In Selent sind Finkbusch, Fellhusen, Moltörp und das Gewerbegebiet betroffen.
- Im November wird für ein bis zwei Jahre ein Fahrgastinformationstafel an der Bushaltestelle Richtung Kiel montiert.
- An der Küsterredderkoppel sind die Kanalarbeiten so gut wie fertig. Die Kabel für Strom und Glasfaser (zweifach von PYUR und Telecom) werden verlegt. Jetzt wird der Straßenbau vorbereitet. Das Regenrückhaltebecken ist ebenfalls fast fertig. Die ersten Kaufverträge sind beurkundet. Es besteht Nachfrage.
- Die Höhenbegrenzung am Strand ist montiert. Ende September soll die Zufahrt voraussichtlich wieder aufgemacht werden.
- Ting Auftaktveranstaltung am 6. Oktober 2023 16.00h-18.00h
- Tiny Rathaus vom 16.10.2023-20.10.2023 auf dem Dorfplatz. Wer gute Ideen für eine Präsentation hat, soll sich gerne bei Udo Petersen oder der Bürgermeisterin melden. Vielleicht ist es auch etwas für den Seniorenbeirat.
- Klimaspaziergang Kanalsanierung in Selent am 19.09. um 13.30 Uhr

Vorsitzender des Ausschusses für Soziales, Kultur und Sport, Udo Petersen teilt mit:

- Tiny Rathaus vom 16.10.2023-20.10.2023 auf dem Dorfplatz ohne Wochenende. Die FF Selent hat sich bereits als erste eingebracht. Der Sozialausschuss wird 1 – 2 Leute stellen, es soll eine Jugendbefragung durchgeführt werden.
- Anmeldung für Saubere Gemeinde am 09.03.2024.

Vorsitzender des Ausschusses für Bauen, Wege, Natur und Umweltschutz, Tobias van Bruinehsen berichtet von der Sitzung vom 13.07.2023:

- Bauvorhaben Kieler Str. 23-25 PLW Projekte GmbH, siehe heutige Sitzung TOP 5
- Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED im Bereich Sonnenberg und Gosbek, Firma Wolter Elektrotechnik wurde mit der Kostenermittlung beauftragt.

- Einrichtung eines Schwimmbereiches an der Badestelle Möltorp mit Schwimmkette und Fendern/Bojen.
- Anwohner sollen im Rahmen eines Rundschreibens über die Parksituation im Bereich Rundweg Schmiedehof informiert und zu mehr Rücksicht aufgefordert werden.
- Ausschreibung Spielplatz im Neubaugebiet Küsterredder.
- Im Rahmen der Veranstaltungen zum Ortsentwicklungskonzept wurden verschiedene Ideen besprochen und gesammelt. Jedoch sind diese bis dato nicht öffentlich zugänglich. Daher wurde angeregt dieses nachzuholen.

Vorsitzender des Ausschusses für Finanzen, Bernd Schönberg teilt mit, dass der Ausschuss noch nicht getagt hat. Eine Sitzung u.a. mit der Jahresrechnung 2022 ist für die 1. Novemberhälfte geplant.

10. Verschiedenes

GV Köpke findet, dass die Behindertenparkplätze am Strand schlecht ausgeschildert sind und regt an, darüber im Bauausschuss zu sprechen. Z.B. wäre ein Hinweisschild am Anfang des Parkplatzes hilfreich.

GV Berwald hält das Gemeindeinformationssystem des Amtes für ein Ärgernis und lobt das System des Kreises, wo man mit einem Link alle Unterlagen erhält. LVB Aßmann erklärt, dass es bisher keine solche Beschwerde zur digitalen Versendung der Sitzungsunterlagen gab. Die Einführung eines Ratsinformationssystems, welches dann für alle Gemeinden und das Amt eingeführt werden müsste, würde erhebliche Kosten verursachen.

GV Berwald teilt mit, dass GV Hendricks beim Kreis im Wirtschafts- und Bauausschuss, sowie in der Klimaschutzagentur vertreten ist. Er selbst ist im Haupt- und Wirtschaftsausschuss vertreten und Vorsitzender des Finanzausschusses des Kreises Plön. Außerdem bekleidet er einen Sitz im Aufsichtsrat der VKP. Wünsche und Anregungen nehme er gerne entgegen. Er weist auf die Möglichkeit hin, Fördermittel bis etwa 5.000,- € für Projekte beim Kreis zu beantragen, die der Hauptausschuss aus Sparkassenüberschüssen verteilt.

GV Herfort hätte das weitere Vorgehen zum OEK Selent unter Top 8 gerne konkreter gefasst. Man könne z.B. eine Arbeitsgruppe einrichten.

Grundsätzlich sei der Bauausschuss das richtige Beratungsgremium der Gemeinde für dieses Thema. Bürgermeisterin Tenambergen erklärt, dass Frau Herfort gerne eine Arbeitsgruppe gründen könne.

-Bürgermeisterin-
Sabine Tenambergen

-Protokollführer-
Manfred Aßmann